

**ANALISIS PERANAN
PEGAWAI PENGUASA (P.P)
MENGIKUT PAM 1998 DAN CIDB 2000**

Oleh :
NIK RUSHDI BIN NIK HASSAN

Dikemukakan kepada :

**PUSAT PENGAJIAN PERUMAHAN, BANGUNAN DAN PERANCANGAN
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA
PULAU PINANG**

Disertasi diserahkan untuk memenuhi sebahagian keperluan bagi
Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Projek) 2002

PERAKUAN

Disertasi yang disampaikan dalam bentuk kajian ilmiah ini ialah bagi memenuhi syarat-syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Projek), Universiti Sains Malaysia. Ia adalah hasil penyelidikan saya sendiri kecuali dinyatakan sebaliknya.

Disertasi ini belum pernah diserahkan dan diterima sama ada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memenuhi sebarang Ijazah lain dan pada masa ini tidak dikemukakan untuk mana-mana Ijazah lain.



(NIK RUSHDY BIN NIK HASSAN)

Disahkan oleh,

(ENCIK ABDUL AZIZ BIN HUSSIN, AMN)
Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan
Universiti Sains Malaysia, 2002.

PENGHARGAAN

Terlebih dahulu bersyukur kehadiran Allah s.w.t di atas rahmatnya sehingga kajian ilmiah ini akhirnya dapat disiapkan.

Jutaan terima kasih diucapkan kepada Encik Abdul Aziz Hussin dan Dr. Mohd. Wira yang bertindak sebagai Penyelia disertasi yang banyak membantu terutama di dalam menyemak deraf dan penunjuk jalan.

Pensyarah-pensyarah lain yang tidak secara langsung memberi idea-idea semasa kuliah-kuliah seperti Prof. Madya Dr Abdul Rashid Abdul Aziz, Prof. Madya Dr. Abdullah Mohamad, En. Azmi Luddin, En. Abu Hassan Abu Bakar dan En. Azlan Raofuddin Hj. Nuruddin.

Terima kasih juga kepada semua pihak yang sudi mengisi borang soal-selidik dan juga mereka yang telah ditemubual secara tidak formal (nama-nama tidak dicatat atas permintaan).

Terima kasih juga kepada pihak majikan, Encik Shariff Ali Jabad Ali yang memberi ruang dan sokongan untuk menyiapkan pengajian dan kajian ini.

Untuk budi Puan Zuraini Zainol yang dengan sabarnya membantu, mengemas dan menyiapkan penerbitan kajian ini, hanya tuhan sahaja mampu membalasnya.

Diharap juga agar hasil kajian ini bukan sahaja sebagai memenuhi keperluan Ijazah Sarjana Sains (Pengurusan Projek) tetapi juga dapat dinilai dan dimanfaatkan secara praktikal.

Kepada mek dan gemulah ayah : *"Cinta itu tidak mati"*.

Wassalam.

Nik Rushdi Bin Nik Hassan.

ABSTRAK

Objektif utama kajian ini adalah untuk menganalisis peranan Pegawai Penguasa (P.P) mengikut Borang Kontrak Piawai PAM 1998 (PAM 98) dan Borang Kontrak Piawai CIDB 2000 (CIDB 2000). Beberapa persamaan dan perbezaan dikenalpasti berdasarkan kedua-dua borang kontrak dan keberkesanannya dinilai secara adil dan saksama.

Metodologi kajian ini adalah melalui kajian literatur, kaedah soal-selidik dan temubual-temubual tidak formal dengan mereka yang bergiat cergas di dalam industri pembinaan dan biasa berurusan dengan pelbagai jenis borang piawai dan malahan sering berperanan sebagai P.P.

Kajian ini mengandungi enam bab kesemuanya. Bab Satu berkisar kepada pengenalan, tujuan kajian dan asas-asas pertimbangan yang telah diambil dalam menjalankan kajian. Bab Dua pula mengandungi satu kajian literatur yang agak menyeluruh berdasarkan teori-teori sediaada dan maklumat-maklumat lain yang diperolehi daripada seminar-seminar dan perbincangan-perbincangan pihak profesional yang berhubungkait dengan industri pembinaan dan pentadbiran kontrak.

Bab Tiga menjuruskan kepada metodologi penyelidikan yang mengambil kira format serta sampel soal selidik serta temubual-temubual tidak formal dengan pihak yang berkenaan. Bab Empat pula merangkumi satu analisis yang dibuat berdasarkan keputusan-keputusan yang diperolehi daripada soal selidik yang dikemukakan kepada pihak-pihak yang terpilih.

Bab Lima pula menekankan kepada kesimpulan-kesimpulan yang dapat dibuat berdasarkan kepada analisis penyelidikan pada Bab Empat. Beberapa cadangan dikemukakan di dalam Bab Enam iaitu bab yang terakhir kajian ini.

ISI KANDUNGAN

NO.	TAJUK	MUKASURAT
	PERAKUAN	(ii)
	PENGHARGAAN	(iii)
	ABSRAK	(iv)
	SENARAI JADUAL	(viii)
	DAFTAR SINGKATAN	(ix)
	DAFTAR KES	(x)
1.0	BAB SATU : LATAR BELAKANG DAN PERTIMBANGAN- PERTIMBANGAN BERKAITAN KAJIAN	1
1.1	MUKADDIMAH	2
1.2	KEPENTINGAN KAJIAN	4
1.3	TUJUAN KAJIAN	6
1.4	PERNYATAAN MENGENAI KAEDAH PENYELIDIKAN	8
1.5	ASAS-ASAS PERTIMBANGAN YANG DIAMBILKIRA DALAM KAJIAN INI	9
2.0	BAB DUA : KAJIAN LITERATUR	11
2.1	PENDAHULUAN	12
2.2	TERMA-TERMA KONTRAK SECARA UMUM	12
2.3	BORANG KONTRAK PIAWAI DAN KEGUNAANNYA	13
2.4	BORANG KONTRAK PIAWAI PAM 1998	15
2.5	PEGAWAI PENGUASA (ARKITEK) MENGIKUT PAM 1998	17
2.6	PERANAN ARKITEK MENGIKUT PAM 1998	41
2.7	BORANG KONTRAK PIAWAI 2000 (CIDB 2000)	68

ISI KANDUNGAN (samb.)

NO.	TAJUK	MUKASURAT
2.8	PEGAWAI PENGUASA MENGIKUT CIDB 2000	69
2.9	PERANAN PEGAWAI PENGUASA MENGIKUT CIDB 2000	74
2.10	KESIMPULAN DARIPADA KAJIAN LITERATUR	95
3.0	BAB TIGA : METODOLOGI PENYELIDIKAN	101
3.1	FORMAT SOAL-SELIDIK	102
3.2	SAMPEL SOAL-SELIDIK	104
3.3	TEMUBUAL TIDAK FORMAL	106
4.0	BAB EMPAT : ANALISIS PENYELIDIKAN	108
4.1	MAKLUMBALAS SOAL-SELIDIK	109
4.2	PROFIL SAMPEL	109
4.3	SOALAN-SOALAN BERKAITAN PAM 98 DAN CIDB 2000	111
5.0	BAB LIMA : KESIMPULAN BAGI ANALISIS PENYELIDIKAN	122
5.1	KESIMPULAN DARIPADA PAM 98 DAN CIDB 2000	123
5.2	ISU-ISU BERHUBUNG PAM 98 DAN CIDB 2000	123
5.3	ISU-ISU PEGAWAI PENGUASA DAN PERANANNYA	126
6.0	BAB ENAM: CADANGAN-CADANGAN	130
6.1	Pengenalan	131
6.2	CADANGAN-CADANGAN KEPADA CIDB 2000 DAN PAM 98	132

ISI KANDUNGAN (*samb.*)

NO.	TAJUK	MUKASURAT
LAMPIRAN A :	BORANG SOAL-SELIDIK	137
LAMPIRAN B :	PAM 98 : <i>CLAUSE 1.1 & 1.2</i>	142
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• QUALITY OF WORKMANSHIP, MATERIALS AND GOODS</i> <i>• DISCREPANCY OR DIVERGENCE BETWEEN CONTRACT DOCUMENTS</i> 	
LAMPIRAN C :	PAM 98 : <i>CLAUSE 3.2 & 3.3</i>	143
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• COPIES OF DOCUMENTS</i> <i>• FURTHER DRAWINGS OR DETAILS</i> 	
LAMPIRAN D :	PAM 98 : <i>CLAUSE 6.3 & 6.4</i>	144
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• INSPECTION AND TESTING</i> <i>• WORKS, MATERIALS, WORKMANSHIP AND GOODS NOT IN ACCORDANCE WITH CONTRACT</i> 	
LAMPIRAN E :	PAM 98 : <i>CLAUSE 11.2</i>	145
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• NO VARIATIONS REQUIRED BY ARCHITECT SHALL VITIATE CONTRACT</i> 	
LAMPIRAN F :	PAM 98 : <i>CLAUSE 15.1 & 15.2</i>	145
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• CERTIFICATE OF PRACTICAL COMPLETION</i> <i>• DEFECTS AND SHRINKAGES ETC.</i> 	
LAMPIRAN G :	PAM 98 : <i>CLAUSE 21 & 23.7</i>	147
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• DATE OF COMMENCEMENT, DATES OF COMMENCEMENT GIVEN FOR SECTIONS, POSTPONEMENT AND DATE OF COMPLETION</i> <i>• RELEVANT EVENTS CAUSING DELAY FOR WHICH EXTENSION OF TIME MAY BE GIVEN</i> 	
LAMPIRAN H :	CIDB 2000 : <i>CLAUSE 24</i>	148
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• DELAY & EXTENSION OF TIME</i> 	
LAMPIRAN I :	CIDB 2000 : <i>CLAUSE 26</i>	150
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• NON-COMPLETION AND DAMAGES FOR DELAY IN COMPLETION</i> 	
LAMPIRAN J :	CIDB 2000 : <i>CLAUSE 27</i>	151
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• DEFECT LIABILITY AFTER COMPLETION</i> 	
LAMPIRAN K :	CIDB 2000 : <i>CLAUSE 43</i>	152
	<ul style="list-style-type: none"> <i>• EFFECT OF S.O'S CERTIFICATE</i> 	

BIBLIOGRAFI**RUJUKAN**

SENARAI JADUAL

TAJUK	MUKASURAT
JADUAL 1 :	
SENARAI PIHAK YANG TELAH DIEDARKAN BORANG SOAL-SELIDIK	105-106

DAFTAR SINGKATAN

A.C. :	APPEAL CASES REPORTS
ACEM :	ASSOCIATION OF CONSULTING ENGINEERS MALAYSIA
A.I.R. :	ALL INDIA REPORTER
ALL. :	ALLAHABAD SECTION
ALL. E.R. :	ALL ENGLAND LAW REPORTS
B. & Ad. :	BARNEWALL & ADOLPHERS REPORTS
CIDB :	CONSTRUCTION INDUSTRY DEVELOPMENT BOARD MALAYSIA
HDAM :	HOUSING DEVELOPERS ASSOCIATION MALAYSIA
CEM :	INSTITUTION OF ENGINEERS MALAYSIA
ISM :	INSTITUTION OF SURVEYORS MALAYSIA
IAM :	LEMBAGA ARKITEK MALAYSIA
PAM :	PERSATUAN ARKITEK MALAYSIA
PP :	PEGAWAI PENGUASA
MBAM :	MASTER BUILDERS ASSOCIATION MALAYSIA
MLJ :	MALAYSIA LAW JOURNAL
QBD :	QUEEN'S BENCH DIVISION (LAW REPORTS)

DAFTAR KES

<u>KES-KES</u>	<u>MUKASURAT</u>
Clay lwn. A.J. Crump Ltd (1964) 1 Q.B.533	59
Clayton lwn Woodman & Son (Builder) Ltd (1962) 2 Q.B. 533	58
Cooper lwn Langdon (1841) 9M, & M. 60	46
East Ham B.B. lwn Bernard Sunley & Sons Ltd (1966) A.C. 406	55
Florida Hotels Pty Ltd lwn Mayo (1965) 113.C.L.R.588	55
Gunung Bayu Sdn Bhd lwn Syarikat Pembinaan Perlis Sdn Bhd (1987) 2 MLY 332	21
Imperial College of Science & Technology lwn Norman & Dawbarn (1987) & Con. L.R.107	57
Kerajaan Malaysia lwn Cheah Foong Chiew (1993) 2 MLJ 439	25,60
Leicester Board of Guardians lwn Trollope (1911) 75 J.P. 197	50
Micheal Sallis & Co Ltd lwn Calil & William F Newman & Associates (1984) 4 Cons.LJ 125	28
Nye Saunders and Partners lwn Bristow (1987) 37 B.L.R.92	50
Oldschool lwn Gleesson (Construction) Ltd, (1976) 4 B.I.R. 103	58

DAFTAR KES (*samb.*)

<u>KES-KES</u>	<u>MUKASURAT</u>
Pratt lwn George J. Hill Associates (1987) 38 B.L.R. 25	51
Ralphs lwn Francis Horner & Sons (1987)	50
Sharpe lwn San Paolo Railway (1978) 9 B.L.R. 15	46
Sika Contracts lwn B.L.Gill Ltd (1978) 9 B.L.R. 15	47
Sutcliffe lwn Thackrah (1974) 1 All E.R. 859	43
Vigers, Sons & Co Ltd lwn Swindell (1939) 3 All E.R. 590	45-46
Waghorn lwn Wimbledon Local Board (1877) H.B.C., 4 th Edition, ii,52	49
William Towmkinson lwn Parochial Church of St. Micheal (1990) 6 Cont. L.J.319	54

BAB SATU

1.0

LATARBELAKANG DAN PERTIMBANGAN-PERTIMBANGAN BERKAITAN KAJIAN

1.1 MUKADDIMAH

Tujuan kajian ini ialah untuk menganalisis peranan yang dipikul oleh pihak Pegawai Penguasa (P.P) mengikut Borang Piawaian Kontrak PAM 1998 (PAM 98) dan juga Borang Piawaian Kontrak CIDB 2000 (CIDB 2000).

Di dalam melaksanakan projek-projek pembinaan, satu ikatan kontrak akan diadakan secara bertulis di antara pihak majikan (klien) dengan pihak kontraktor dan Borang Kontrak Piawai akan digunakan untuk memeterai kontrak tersebut.

Di negara kita Malaysia, di antara borang kontrak yang biasa diguna pakai dan popular ialah seperti berikut :

- i). **Borang Kontrak Piawai PAM 1998 (PAM 98)** : Borang kontrak ini merupakan pindaan kepada Borang Kontrak Piawai PAM/ISM 69 dan biasa digunakan untuk kontrak-kontrak pembinaan di sektor swasta.
- ii). **Borang Kontrak Piawai Kejuruteraan Awam (IEM 1989)** : Borang kontrak ini digunakan untuk kerja-kerja infrastruktur dan kejuruteraan di dalam sektor swasta. Ianya hampir sama dengan Borang Kontrak JKR.
- iii). **Borang Kontrak Piawai JKR 203** : Borang ini banyak digunakan di dalam kontrak-kontrak pembinaan di dalam sektor kerajaan.

Di samping itu pihak Lembaga Industri Pembinaan Malaysia (CIDB) juga telah menerbitkan satu lagi Borang Kontrak Piawai yang bukan bertujuan

untuk menggantikan Borang Kontrak Piawai sediaada tetapi bertindak sebagai satu borang piawai alternatif di dalam industri ini.

Pihak Pegawai Penguasa (P.P) akan berperanan sebagai pentadbir kontrak pembinaan dan walaupun mereka ini dilantik oleh pihak klien, mereka sepatutnya berjaya 'mengawal diri' dan boleh mentadbir kontrak dengan seadil-adilnya dan bebas (*independent*). Seringkali di dalam menjalankan tugas mentadbir kontrak, akan berlaku pertikaian yang dijangka ataupun di luar jangkaan. Di antara pertikaian-pertikaian yang sering berlaku di dalam pentadbiran kontrak ialah seperti berikut :

- i). Kelewatan pihak P.P di dalam membuat penilaian kepada permohonan lanjutan masa yang dikemukakan oleh pihak kontraktor.
- ii). Kelewatan pihak P.P dalam penyediaan dan penilaian Sijil Bayaran Interim yang dikemukakan oleh pihak kontraktor.
- iii). Kelewatan pihak P.P di dalam membuat penilaian Sijil Muktamad kepada pihak kontraktor.
- iv). Kelewatan pihak P. P di dalam membuat penilaian kepada "Kerugian dan Perbelanjaan" ("*Loss and/or Expense*") kepada pihak kontraktor.

Oleh itu untuk mengelakkan berlakunya pertikaian di dalam pentadbiran kontrak, maka adalah dilihat pihak P.P mestilah memikul peranan dan menjalankan tanggungjawabnya sebagaimana yang dikehendaki di dalam kontrak.

1.2 KEPENTINGAN KAJIAN

Penekanan kepada aspek ini menjadi tajuk dan isi perbincangan disertasi ini kerana :

Pertama :

Sekiranya pihak P.P tidak berperanan sebagaimana sepatutnya (terutamanya perkara (i) hingga (iv) di atas) maka ia bukan sahaja memberi kesan aliran tunai kepada pihak kontraktor malah memberi kesan pula kepada pembayaran kepada pihak sub-kontraktor, pembekal barangan, pekerja kontrak dan dengan itu sudah tentu akan menjejaskan kelancaran projek.

Kedua :

Pihak kontraktor boleh membuat penentuan untuk menamatkan kontrak (*determination*) yang mana ia pasti akan memberi kesan kepada tempoh penyiapan projek terbabit. Ianya pasti akan melibatkan proses undang-undang yang mengambil masa yang lama untuk diselesaikan disamping terpaksa menampung kos tidak dijangka untuk proses undang-undang tersebut.

Ketiga :

Menimbulkan perasaan tidak puas hati di kalangan pekerja-pekerja di tapak sekiranya berlaku kelewatan kepada pembayaran upah mereka dan ini seringkali akan menimbulkan masalah-masalah lain seperti mogok, sabotaj dan kecurian bahan binaan di tapak. Sekiranya keadaan ini berlaku ia bukan sahaja memberi kesan kepada tempoh penyiapan projek

malahan juga pihak klien akan menanggung kerugian di atas kerosakan dan pengekalahan kualiti kerja.

Keempat :

Memberi kesan negatif kepada nama baik kesemua konsultan maupun klien yang terlibat di dalam projek tersebut. Ini sudah pasti akan memberi kesan jangka panjang dan nama baik syarikat sudah pasti terjejas di dalam 'dunia' industri pembinaan ini. Lanjutan daripada itu ia akan memberi kesan pula kepada peluang-peluang kerja di masa hadapan.

Kelima :

Mengikut PAM 98, P.P yang terdiri daripada pihak Arkitek akan dikenakan tindakan penggantungan atau pembatalan dari daftar nama Arkitek sekiranya mereka membuat pengesahan kerja yang tidak betul atau penyelewengan terutama yang melibatkan projek-projek perumahan.

Terdapat beberapa tanggapan yang boleh dibuat sehingga menyebabkan berlakunya keadaan di mana pihak P.P tidak menjalankan tugas dan peranannya sebagaimana yang dikehendaki oleh kontrak iaitu seperti yang tertera di bawah :

Pertama :

Terdapat campurtangan daripada pihak klien terhadap kerja-kerja pentadbiran kontrak yang dijalankan oleh pihak P.P. Oleh kerana perantaraan P.P adalah dengan pihak klien maka seringkali mereka terpaksa "tunduk" kepada desakan dan campurtangan pihak klien di

dalam mentadbir kontrak. Tindakan seperti ini sememangnya salah di sisi kontrak (*Breach of Contract*) dan salah juga di sisi amalan profesional seseorang P. P itu.

Kedua :

Pihak P. P sendiri kurang jelas dengan tanggungjawab dan peranannya di dalam mentadbir kontrak terutamanya yang melibatkan penggunaan Borang Kontrak Piawai yang terbaru dan belum digunakan sebelum ini.

Ketiga :

Ketidakhahaman pihak klien maupun kontraktor sendiri berhubung tanggungjawab dan peranan mereka di dalam kontrak yang akan memberi kesan pula kepada pihak P. P di dalam mentadbir kontrak.

Tanggapan-tanggapan ini akan dibincangkan di dalam Bab Dua dan Tiga dan akan dianalisis dan disahkan (benar atau sebaliknya) di dalam Bab Lima dan Enam.

1.3 TUJUAN KAJIAN

Tujuan utama kajian ini ialah seperti di bawah:

Pertama :

Untuk mengenalpasti kewujudan P.P berdasarkan PAM 98 dan juga CIDB 2000. Dengan itu suatu analisis yang adil akan dibuat berhubung kelayakan dan implikasi undang-undang yang mungkin timbul berdasarkan perantaraan P.P tersebut. Kesemua pihak yang terlibat di

dalam kontrak sepatutnya faham tentang kewujudan pihak P.P tidak kira di dalam kontrak yang menggunakan PAM 98 ataupun CIDB 2000. Namun begitu mungkin terdapat perbezaan pada setiap borang kontrak piawaian ini yang perlu dianalisis dengan lebih mendalam.

Kedua :

Untuk mengenalpasti peranan P.P di setiap borang kontrak yang dikaji dan penekanan akan dibuat kepada klausa-klausa yang sering menimbulkan pertikaian seperti Lanjutan Masa Kontrak dan Pengesahan Sijil-sijil. Pertikaian di dalam kontrak biasanya berlaku apabila terdapat persoalan-persoalan dan masalah-masalah yang bersangkutan dengan 'wang'. Oleh itu kegagalan mengenalpasti peranan P.P di dalam mentadbir kontrak akan memberikan kesan negatif kepada pelaksanaan kontrak yang terbabit.

Ketiga :

Mengenalpasti samada pihak P.P telah menjalankan peranannya di dalam kontrak dan implikasi yang bakal timbul sekiranya mereka gagal menjalankan peranan tersebut.

Keempat :

Mengenalpasti kuasa dan peranan yang diperuntukkan kepada pihak P.P di dalam kontrak yang dikaji dan meneliti samada pihak P.P telah melangkaui sempadan kuasa dan peranan yang dipikul olehnya.

1.4 PERNYATAAN MENGENAI KAEDAH PENYELIDIKAN

Untuk mencapai tujuan analisis yang dinyatakan di dalam perenggan 1.3 di atas, suatu analisis yang bersistematik perlu dijalankan berasaskan konsep penyelidikan dan juga analisis.

Di antara teknik-teknik yang digunakan di dalam mendapatkan bukti-bukti adalah seperti di bawah :

- i). Membuat kajian daripada bahan-bahan literatur termasuklah buku-buku, jurnal-jurnal dan juga kertas-kertas kerja yang dibentangkan oleh badan dan ahli-ahli profesional di dalam industri binaan.
- ii). Perbincangan tidak formal dengan pihak-pihak terbabit secara langsung dengan industri pembinaan maupun pensyarah-pensyarah di dalam bidang bersangkutan (teknikal).
- iii). Kajian dan analisis ke atas Borang Soal-selidik.
- iv). Penilaian berdasarkan pemerhatian sendiri yang kebetulan sering terlibat di dalam industri pembinaan dan pentadbiran kontrak.

Namun begitu kajian dan analisis daripada bahan-bahan literatur serta keputusan-keputusan daripada Borang Soal-selidik menjadi asas utama penyelidikan ini. Borang Soal-selidik yang disediakan dengan beberapa persoalan yang relevan dengan tujuan utama disertasi ini telah disediakan

dan diedarkan untuk dianalisis bagi setiap jawapan yang dipilih oleh responden yang terbabit.

Borang Soal-selidik ini telah diserahkan kepada responden-responden yang terdiri daripada mereka yang terlibat secara langsung di dalam industri pembinaan termasuklah pihak klien (pemaju), Arkitek, Jurutera, Jurukur Bahan, pihak Kontraktor maupun pihak Konsultan Pengurus Projek.

Borang Soal-selidik ini telah dikumpulkan dan dianalisis dan menjadi bahagian utama Bab Tiga kajian ini. Hasil daripada analisis data soal-selidik ditunjukkan dalam Bab Empat kajian ini manakala kesimpulan yang diperolehi daripada analisis ini dimasukkan di dalam Bab Lima. Bab Enam pula merupakan cadangan-cadangan yang dikemukakan di dalam menganalisis peranan P.P mengikut PAM 98 dan CIDB 2000.

1.5 ASAS-ASAS PERTIMBANGAN YANG DIAMBILKIRA DI DALAM KAJIAN INI

Di antara asas-asas pertimbangan yang diambilkira di dalam kajian ini adalah seperti di bawah:

Pertama :

Kajian dan analisis peranan P.P hanya menumpukan kepada klausa-klausa yang sering berlaku pertikaian sahaja seperti Lanjutan Masa

Kontrak, Pengesahan Sijil-sijil dan tuntutan 'kerugian dan/atau perbelanjaan' (*loss or/and expense*) dan lain-lain klausa yang bersangkutan. Kajian terhadap setiap peranan P.P secara terperinci pada setiap klausa adalah dihadkan memandangkan ianya pasti meliputi skop yang terlalu luas.

Kedua:

Kajian perbandingan terperinci tidak akan dibuat berhubung peranan P.P di dalam PAM 98 dan CIDB 2000 memandangkan CIDB 2000 belum digunakan secara meluas di dalam industri pembinaan. Namun begitu kajian-kajian literatur yang relevan akan diketengahkan sebagai satu perbandingan asas terhadap kedua-dua borang kontrak piawai ini.

BAB DUA

2.0 KAJIAN LITERATUR

2.1 PENDAHULUAN

Kajian literatur yang dibuat menjuruskan kepada beberapa peringkat pemahaman iaitu seperti berikut:

- i). Membuat penilaian berhubung terma-terma kontrak secara umum serta meneliti kepentingan-kepentingannya. Di samping itu pemahaman kepada borang kontrak piawai juga diberikan penekanan.
- ii). Meneliti Borang Kontrak Piawai PAM 98 maupun CIDB 2000 terutama pada klausa-klausa yang bersangkutan dengan tajuk kajian yang menjurus kepada peranan-peranan yang dipikul oleh P.P di dalam mentadbir kontrak berdasarkan kedua-dua borang kontrak tersebut.
- iii). Mengenalpasti kewujudan P.P mengikut kedua-dua borang kontrak dan memahami sempadan kuasa yang ada pada mereka. Di samping itu kepentingan P.P di dalam memikul peranannya mengikut kehendak kontrak juga dianalisis.
- iv). Membuat kesimpulan menyeluruh ke atas kajian literatur yang dibuat sebagai intipati kepada perbincangan dan analisis di bab-bab seterusnya.

2.2 TERMA-TERMA KONTRAK SECARA UMUM

Secara umumnya, mengikut *Robinson dan Lavers (1988, m.s 5)* setiap kontrak yang mempunyai perkaitan dengan undang-undang memerlukan ianya dinyatakan secara bertulis atau dimasukkan dengan terma-terma yang spesifik di mana pihak-pihak yang berkaitan dengan kontrak tersebut

perlu bersetuju dengan terma-terma dan syarat-syarat dan apa-apa format yang mereka fikirkan sesuai untuk digunakan.

Mengikut mereka lagi, pihak mahkamah biasanya menganggap perjanjian yang dibuat di dalam industri pembinaan akan dibuat di antara ahli perniagaan atau di mana satu pihak merupakan orang awam yang akan melantik pihak profesional bagi mewakilinya ataupun mereka sedar akan risiko sekiranya tiada perantaraan dibuat.

Adalah dianggap juga bahawa pihak-pihak yang terlibat di dalam kontrak pembinaan akan berusaha untuk mendapatkan terma-terma yang memberi faedah kepada mereka dan juga memastikan mereka dilindungi daripada akibat-akibat yang mempunyai sebarang faedah. Oleh kerana itulah kontrak-kontrak perlu dibuat secara bertulis.

2.3 BORANG KONTRAK PIAWAI DAN KEGUNAANNYA

Mengikut *Robinson dan Lavers (1988, m.s 6)*, Borang Kontrak Piawai biasanya ditulis dan diberikan kuasa mentadbir oleh pihak kerajaan kepada agensi-agensi yang terlibat di dalam memberi peruntukan, atau oleh pihak profesional untuk kontrak-kontrak di sektor swasta.

Di negara kita Malaysia, Borang Kontrak Piawai yang biasa digunakan untuk kontrak-kontrak kerajaan adalah JKR 203 manakala untuk kontrak-kontrak di sektor swasta, PAM 98 (dahulunya PAM 69) biasa digunakan.

Mengikut *Robinson dan Lavers (1988, m.s 7)*, Borang Kontrak Piawai mempunyai beberapa kelebihan yang nyata sebagaimana di bawah :

- i). Ianya disediakan oleh mereka yang pakar di dalam bidang ini.
- ii). Ia biasanya akan dibuat semakan dan panduan dari masa ke semasa untuk memperbaiki kelemahan-kelemahan yang ada untuk menjadi lebih diterima dan dipercayai.
- iii). Ia akan sering diuji di bawah undang-undang yang akan menghasilkan satu penjelasan dan pandangan yang terperinci pada setiap syarat-syarat kontrak tersebut.
- iv). Ia akan menjadi kelaziman (*familiar*) kepada pihak yang menjalankan praktik dan dengan ini ia merupakan satu kelebihan dalam mengelakkan sebarang kelemahan (*pitfalls*) yang ada. Terminologi yang digunakan akan menjadi 'bahasa' setiap pihak yang menguruskan kontrak dan perhubungan ini akan melancarkan lagi perjalanan kontrak.
- v). Ia akan menjadi asas kepada pengkajian akademik yang akan menghasilkan pemahaman yang lebih kepada borang piawai tersebut memandangkan akan terbitnya buku-buku atau artikel-artikel perbincangan di dalam jurnal-jurnal profesional.

Di samping itu juga perkara yang sering dipertimbangkan oleh kedua-dua pihak di dalam kontrak ialah berhubung ruang lingkup atau liputan (*coverage*) yang disediakan oleh kontrak piawai yang bakal digunakan.

Mengikut *Robinson dan Lavers (1988, m.s 8)*, borang piawaian kontrak pembinaan perlu bertindak di dalam dua fungsi seperti berikut :

- i). Untuk bertindak sebagai bukti kepada perhubungan undang-undang (*legal relationship*) di antara pihak-pihak yang terbabit di dalam kontrak.
- ii). Untuk menyediakan prosedur-prosedur pentadbiran yang diperlukan untuk memenuhi perhubungan undang-undang di antara pihak-pihak yang berkontrak.

2.4 BORANG KONTRAK PIAWAI PAM 98 (PAM 98)

Di bawah undang-undang am kontrak, apabila suatu pihak membuat tawaran barangan atau perkhidmatan untuk dipertimbangkan, dan pihak yang ditujukan tawaran itu menerima tawaran tersebut, maka termeterilah suatu kontrak yang boleh dikuatkuasakan dengan syarat tidak ada perkara yang salah di sisi undang-undang.

Dalam industri pembinaan, kontraktor yang menender akan membuat tawaran untuk membuat kerja pembinaan dengan balasan dibayar wang untuk kerja tersebut, sebaik sahaja tawaran tersebut diterima oleh klien,

penganjur kerja pembinaan tersebut akan memeteri suatu perjanjian kontrak.

Bilangan dan sifat dokumen kontrak mungkin terdiri daripada semua atau sebahagian daripada berikut :

- i. Borang kontrak : Merupakan dokumen utama dalam bentuk borang piawai seperti PAM 1998, JKR 203, Borang IEM dan CIDB 2000. Dokumen ini biasanya terdiri daripada tiga bahagian iaitu Artikel Perjanjian, Syarat Kontrak dan Peruntukan Tambahan (Lampiran).
- ii. Bil kuantiti
- iii. Penentuan
- iv. Jadual kadar
- v. Lukisan

Pada tahun 1969, Pertubuhan Arkitek Malaysia (PAM) dan Institusi Jurukur Bahan Malaysia (ISM) telah berkerjasama dalam menerbitkan Borang Piawaian Kontrak Bangunan Malaysia (PAM/ISM 1969) yang mirip dan bermodelkan kepada Borang Piawaian Inggeris (JCT 1963 Form) yang diterbitkan pada tahun 1963 oleh *Joint Contract Tribunal*.

Seterusnya, pada tahun 1986, pihak PAM telah mengambil inisiatif untuk menggantikan dan mengemaskini PAM/ISM 1969 yang telah digunakan lebih kurang 30 tahun yang lalu. Draf pertama yang dikeluarkan pada

tahun 1990 mendapat berbagai kritikan daripada pelbagai pihak dan ianya telah dikemaskini berdasarkan komen-komen yang diberikan oleh berbagai pihak seperti peguam-peguam yang bergiat di dalam industri pembinaan, MBAM, HDAM, ISM, IEM, ACEM dan CIDB.

Borang Piawaian Kontrak Bangunan Malaysia yang diperkenalkan oleh PAM pada tahun 1998 yang merangkumi dua jenis iaitu untuk kontrak utama (*PAM 1998 Form*) dan untuk subkontrak (*PAM 1998 Sub-Contract Form*).

PAM 1998 sendiri terdiri daripada dua edisi iaitu Dengan Kuantiti dan Tanpa Kuantiti (*With Quantities and Without Quantities*). Dalam edisi Dengan Kuantiti, pihak klien akan menyediakan kepada pihak kontraktor semasa peringkat tender dengan senarai kuantiti dan lukisan serta pelan. Sebagaimana borang piawaian kontrak yang lain, PAM 1998 juga terbahagi kepada tiga bahagian iaitu Artikel Perjanjian (7 artikel kesemuanya), Syarat-syarat Kontrak (35 Klausula) dan Peruntukan Tambahan.

2.5 PEGAWAI PENGUASA (ARKITEK) MENGIKUT PAM 98

Di dalam Peraturan Arkitek 1996 (*Architect Rules 1996*), 'Arkitek' adalah bermaksud seseorang yang berdaftar di bawah bahagian kecil 10(2) di dalam Akta Arkitek 1967 iaitu:

Bahagian kecil 10(2) di dalam Akta Arkitek 1967 menyebut:

"10(2) Berdasarkan kepada akta ini seseorang yang di bawah ini adalah layak untuk mengemukakan permohonan untuk didaftarkan di bawah Bahagian A : Pendaftaran sebagai Arkitek :

a) Sesiapa yang :

- i) Berdaftar sebagai Siswazah Arkitek
- ii) Telah memenuhi pengalaman praktikal (bekerja) sebagaimana dijelaskan di dalam bahagian kecil (1)(b); dan
- iii) Merupakan Ahli Korporat (*Corporate Member*) bagi PAM atau telah memenuhi kelayakan yang difikirkan setaraf oleh Lembaga;

b) Seseorang yang pada hari perlantikannya telah berdaftar di bawah Bahagian 1, Ordinan Arkitek, 1951;

c) Seseorang yang merupakan Ahli Korporat (*Corporate Member*) Pertubuhan Arkitek Malaysia (PAM) sebelum tarikh perlantikan dan seseorang yang membuat permohonan untuk pendaftaran dalam masa 12 bulan dan pada tarikh permohonan tersebut beliau merupakan Ahli Korporat (*Corporate Member*) PAM.

d) Seseorang yang memenuhi kehendak pihak Lembaga yang beliau telah menjalankan praktis atau menjalankan perniagaan atau telah

berkerja sebagai “Arkitek Sebenar-benarnya” (*Bona fide Architect*) di Malaysia Timur untuk sekurang-kurangnya 12 bulan sebelum tarikh perlantikan dan telah mengemukakan permohonan untuk pendaftaran dalam masa 12 bulan tersebut; dan

- e) Seseorang yang pada tarikh perlantikannya merupakan Ahli Siswazah (*Graduate Member*) untuk PAM atau berkelayakan untuk menjadi ahli PAM dan bekerja sebagai Arkitek di Malaysia dan telah mengemukakan permohonan pendaftaran dalam masa 12 bulan tarikh perlantikan dan pada tarikh permohonan merupakan Ahli Korporat (*Corporate Member*) untuk PAM atau telah memiliki kelayakan yang pada pandangan pihak Lembaga adalah setaraf.

Mengikut amalan tradisional, pihak klien juga mempunyai perhubungan kontraktual dengan pihak Arkitek, Jurutera, Jurukur Bahan dan lain-lain konsultan berkemahiran (*Speacialist Consultant*). Artikel 3, 4, 5 dan 6 di dalam PAM 98 ada menggambarkan dengan jelas tentang Arkitek dan lain-lain konsultan serta skop peranan dan tugas masing-masing. Di bawah Artikel 3, pihak klien bertanggungjawab untuk melantik Arkitek yang mana peranannya yang diperjelaskan dalam perhubungan dengan pihak klien.

lanya telah diperjelaskan di dalam *kes Huat lawan Bishop (1853) 8 Exch 675* yang mana pihak klien didapati telah melakukan kemungkiran

(*breach*) atas kelewatan tanpa alasan (*unreasonable delay*) melantik Arkitek sebagaimana dikehendaki oleh kontrak.

Menurut *Sundra Rajoo (1999, m.s 38)*, Arkitek dilantik oleh pihak klien untuk bertanggungjawab dalam mentadbir dan menyelia kontrak tersebut dan mereka perlulah berada di antara pihak klien dan kontraktor (*independent*).

Di dalam Artikel 3, PAM 98, memerlukan ditunjukkan nama Arkitek yang terbabit, nama serta alamat praktisnya. Di dalam Artikel 7 (c) menjelaskan '*Arkitek Berdaftar dengan Lembaga Arkitek Malaysia (LAM) dan dilantik sebagaimana Artikel 4 di dalam Artikel Perjanjian*'.

Mengikut *Sundra Rajoo (1999, m.s 40)*, 'Arkitek' di dalam kontrak ini dihadkan kepada individu yang berdaftar dengan Lembaga Arkitek. Definasi ini juga selaras dengan apa yang ditunjukkan di dalam Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 (GN 5178/85) yang menyatakan 'Arkitek' bermaksud seseorang yang berdaftar sebagai Arkitek di bawah apa sahaja undang-undang yang berkaitan dalam pendaftaran Arkitek dan sesiapa di bawah undang-undang yang membenarkan ia menjalankan praktis atau menjalankan perniagaan sebagai Arkitek yang merupakan syarat baru di dalam Artikel 3, PAM 98 ini.

Arkitek juga mestilah seseorang yang selaras dengan definisi yang dinyatakan di dalam Akta Arkitek 1967 dan keperluan ini tidak terdapat di dalam PAM/ISM 69 yang diperjelaskan di dalam *kes Gunung Bayu Sdn Bhd lawan Syarikat Pembinaan Perlis Sdn Bhd (1987) 2 MLJ 332* di mana seorang yang telah dinamakan sebagai Arkitek. Persoalan yang dibangkitkan adalah samada pekerja di dalam firma arkitek yang merupakan Arkitek Siswazah (*Graduate Architect*) tetapi tidak berdaftar sebagai Arkitek layak untuk mengesahkan Sijil Pembayaran di bawah syarat-syarat kontrak.

Mengikut *Sundra Rajoo (1999, m.s 40)*, di bawah syarat-syarat kontrak, terdapat beberapa kuasa yang diberikan kepada pihak Arkitek sahaja dan tidak kepada pihak-pihak yang lain. Ianya termasuklah kuasa dan tugasnya di dalam mengesahkan Sijil Bayaran Interim, Lanjutan Masa Kontrak, Kerugian dan/atau Perbelanjaan (*Loss and/or Expense*), kelewatan penyiapan, penyiapan praktikal dan sebagainya.

Pihak Arkitek juga perlu membuat penyeliaan terhadap kerja-kerja pembinaan untuk memastikan ianya mengikuti segala piawaian, spesifikasi dan kualiti yang dituntut di dalam kontrak. Di dalam undang-undang yang berkaitan pengawalan bangunan seperti Akta Perancangan, Akta Parit dan Jalan, Akta Bangunan 1984 dan Undang-undang Bangunan 1974, maupun Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984

dan Undang-undang Kecil Bangunan Kuala Lumpur 1985 mensyaratkan untuk sebarang kerja-kerja bangunan (pembinaan baru ataupun kerja-kerja penambahan bangunan sediaada) dan sebarang kerja yang berkaitan dengannya, perlu dilantik "Orang Berkelayakan (*Qualified Person*)" di dalam kerja-kerja merencanakan dan penyeliaan kerja-kerja dilaksanakan.

Mengikut Undang-undang Kecil Bangunan Kuala Lumpur (*Undang-undang Kecil 3*) menjelaskan 'orang berkelayakan' merupakan "*Arkitek, Pelukis Pelan Berdaftar atau Jurutera*". Oleh itu keperluan dan kehendak di dalam PAM 98 yang menetapkan Arkitek Berdaftar sebagai orang yang bertanggungjawab di dalam pentadbiran kontrak adalah selaras dengan kehendak undang-undang kawalan bangunan.

Di dalam Undang-undang Kecil Bangunan Kuala Lumpur 1985 ada dijelaskan seperti berikut :

Undang-undang Kecil 8(1)

Orang yang berkelayakan di dalam penghantaran pelan-pelan perlu bertanggungjawab untuk memastikan kerja-kerja dijalankan secara betul dan perlu bertanggungjawab sehingga penyiapan kerja-kerja tersebut....

Undang-undang Kecil 23(1)

.....orang yang berkecualan adalah mengesahkan mereka telah menyelia terhadap kerja-kerja bangunan, pada pengetahuannya dan kepercayaannya bahawa bangunan telah dibina selaras dengan undang-undang ini dan apa-apa syarat yang ditetapkan oleh pihak berkuasa dan akan menerima tanggungjawab sepenuhnya pada mana-mana bahagian yang berkaitan.....

Undang-undang Kecil Bangunan Seragam 1984 juga menyatakan hal yang sama di bahagian 7(c) dan 25(c) undang-undang tersebut.

Adalah menjadi tugas pihak klien dalam memastikan perantaraan Arkitek dalam mentadbir dan menyelia kontrak sebagaimana yang dikehendaki oleh kontrak dan Undang-undang Kawalan Bangunan. Di dalam Artikel 3, PAM 98 yang merupakan syarat baru yang sebelum ini tidak terdapat di dalam PAM/ISM 1969 di mana penetapan tempoh masa selama 28 hari dalam membuat pencalonan Arkitek baru sekiranya berlakunya kematian atau penamatan tugas Arkitek sebelumnya. Namun begitu pihak kontraktor boleh menolak pencalonan Arkitek tersebut dengan merujuk kepada Timbangtara mengikut Klausula 34.0 PAM 98.

Begitu juga mengikut *Sundra Rajoo (1999,m.s 42)*, pihak Arkitek yang baru dilantik itu tidak boleh menolak atau mengubah sebarang sijil-sijil, pandangan-pandangan, kelulusan atau arahan yang telah dibuat oleh pihak Arkitek terdahulu.

Setiap keputusan dan sijil-sijil yang dikeluarkan oleh pihak Arkitek memberi kesan secara langsung kepada pihak kontraktor. Mengikut *Low Khian Seng (m.s 3, Ogos 2001, Majalah Arkitek)*, akan timbul beberapa masalah lanjutan kepada penetapan maksud Arkitek sebagai seorang 'individu' iaitu seperti di bawah :

i). Di dalam kes di mana akan ada bantahan oleh pihak kontraktor terhadap perantikan individu lain sebagai pengganti Arkitek terdahulu di mana Artikel 3 yang membenarkan ianya dirujuk kepada pihak Timbangtara. Apa yang menjadi masalah ialah dari segi penyelesaian kes tersebut oleh pihak Penimbangtara. Adalah dikhuatiri ianya akan merencatkan proses pembinaan di tapak sebelum mendapat penyelesaian kepada masalah ini. Apa yang akan berlaku sekiranya penggantungan kerja yang telah terlalu lama akan membuatkan pihak Kontraktor akan menarik diri (*determination*) daripada kontrak mengikut klausa 26.1(iv).

Lanjutan kepada kegagalan pihak klien di dalam melantik pengganti Arkitek juga akan membawa kepada kemungkiran kepada kontrak (*breach of the Contract*), dan juga kemungkiran kepada Undang-undang Kecil